

# Reguleringsbestemmelser

## Detaljregulering for Ytre Strandhagen, Ulevåg

---

Plannavn: Ytre Strandhagen, del av gnr. 92 bnr. 4 og 9, Ulevåg, Tvedestrand kommune

PlanID: 0914 -171

Bestemmelser datert: 26.04.2024

Plankart datert: 26.04.2024

Bestemmelser, revidert:

Plankart, revidert:

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av 11 nye fritidsboliger, med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. I tillegg vil områder for småbåtanlegg og privat felles parkering reguleres inn i planen. Grønne områder er regulert til LNFR-områder. Bestemmelser og retningslinjer i overordnet kommuneplan ligger til grunn for detaljplanleggingen.

#### **Planområdet er regulert til følgende formål:**

##### **Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, ledd nr 1)**

- Fritidsbebyggelse (1121), BFF1-BFF7
- Kommunalteknisk anlegg – VA (1560), BKT1
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (1588), BBS1-BBS2
- Naust/badehus/uthus – (1589), BUN1-BUN2

##### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, ledd nr 2)**

- Kjørveg (2011), SKV1-SKV3
- Parkeringsplass, (2082), SPP1
- Annen veggrunn-grøntareal, (2019), SVG

##### **Landbruks,- natur og friluftsmål (pbl § 12-5, ledd nr 5)**

- Friluftsområde (5130), LF1-LF3

##### **Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, (6710), VFV1-VFV3

##### **Hensynsoner (Pbl § 12-6)**

- Bevaring kulturmiljø, H570\_1
- Båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_1

##### **Bestemmelsesområder (§ 12-7)**

- Bestemmelsesområde; vilkår for bruk av arealer, BO#1-BO#2

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet.

- a) Det er tillatt å grave ned VA-ledninger, sette opp pumpe- og trykkøkingsstasjoner og nettstasjoner innenfor alle arealformålene i planen. Ved nedgraving av ledninger i grønnstruktururområdene, skal områdene reetableres med stedegen masse slik at de revegeteres med stedegen vegetasjon. Det er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- b) Hyttene skal levere søppel i eksisterende søppelbod ved fylkesveien/SKV1.
- c) Innenfor frisktlinjer skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende veinivå. Det er ikke tillatt med vegetasjon, snø ol., høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veinivå.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (BFF1-BFF7, BUN1-BUN2, BBS1-BBS2 og BKT1)

- a) I 100-meters beltet til sjø er det regulert inn byggegrense innenfor formålene for frittliggende fritidsbebyggelse, (BFF4–BFF7), uthus/naust (BUN1 og BUN2), småbåtanlegg i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1 og BBS2), og område for kommunalteknisk anlegg (BKT1). Der byggegrensen ikke synes på plankartet, sammenfaller de med formåls grensen (BFF7, BKT1, BUN1 og BBS1). Byggegrensen er unntatt tiltak som nevnt i Pbl. §29-4 3. ledd, jfr. TEK17 §6-4.
- b) For byggegrenser i BFF1-BFF3 gjelder de alminnelige avstandsbestemmelsene i pbl. §29-4 og byggeteknisk forskrift. Byggegrense er unntatt for fremføring av adkomstvei på tomtene.

#### 3.1.2 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFF1-BFF7)

- a) Områdene BFF1-BFF7 skal benyttes til frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Ved søknad om byggetillatelse skal det fremlegges:
  - Situasjonsplan og tegninger som viser bygningenes plassering, adkomst, parkering, garasjeplassering og forstøtningsmurer.
  - Eksisterende og prosjekterte terrenglinjer ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten fra sjø til fylkesvei, med planlagt bebyggelse og anlegg inntegnet.
- c) Ny bebyggelse skal gis en høyde plassering som er godt tilpasset terrenget på tomten. H01 på plankartet er maksimal høyde på gulv ved H01.

d) Utforming (§12-7 nr. 1):

For bebyggelsen i felt BFF1-BFF7 gjelder følgende:

- Tomtene tillates bebygd med maksimalt bebygd areal, BYA=120 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering på terreng.
- Fritidsboliger skal ha saltak med maksimal mønehøyde 4,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter, unntatt på tomt 7, 8 og 9 der maksimal mønehøyde er 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter. Høydene måles fra H01.
- Fritidsboliger kan oppføres med kjeller/underetasje med maksimal innvendig takhøyde 2,4 meter, på tomter der dette vil redusere behovet for fylling og slik at

*naturlig terreng ved U01 og H01 tas opp, unntatt på tomt 7-10 der kjeller eller underetasje ikke er tillatt.*

- *Anneks/uthus/garasje tillates oppført uten kjeller/underetasje, og med maksimal BYA 30 m<sup>2</sup>. Bygningene skal ha samme takform som fritidsboligen, med maksimal mønehøyde 4,0 meter og maksimal gesimshøyde 3,0 meter. Høydene måles fra H01.*
- *All bebyggelse innenfor feltene BFF1-BFF7 skal ha jordfarger. Glaserte takstein tillates ikke.*
- *Tomtenes naturlige preg skal søkes bevart og bruken av forstøtningsmurer og markerte skråninger skal begrenses. Der hvor forstøtningsmurer eller fyllinger er nødvendig, tillates disse oppført nærmere eiendomsgrenser enn 4,0 meter og utenfor regulerte byggegrenser. Maksimalt tillatte høyder på forstøtningsmurer eller fyllinger målt fra eksisterende terreng, er 1,5 meter. Synlig del av forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.*

- e) *Fritidsbolig med atkomst fra kjørevei SKV2, skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen eiendom. Tomt 7-11 og BFF7 skal ha 2 biloppstillingsplasser hver i område SPP1.*

### 3.1.3 Kommunalteknisk anlegg (BKT)

- a) *Området BKT1 er regulert til område for VA.*

### 3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS1-BBS2)

- a) *Området BBS1 skal benyttes til bryggeanlegg for hyttene BFF1-BFF6.*
- *All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget.*
  - *Innenfor området tillates ikke etablert flytebrygger.*
  - *Bryggeanlegget skal ha overflate i tre.*
  - *Brygge/gangareal langs land, skal utformes som en utkraget struktur med understøtting fra fjell og bred nok til at to mennesker kan passere hverandre eller møtes på møtelommer. Se prinsipp forutforming i bilde nedenfor.*



- I området BBS1 skal det avsettes en båt plass til hver av tomtene i BFF1-BFF6, en båt plass til gnr. 92 bnr. 4 og to merkede båt plasser til allmennheten.

b) Området BBS2 er eksisterende brygge for hytte på BFF7.

### 3.1.5 Naust/uthus/badephus (BUN1-BUN2)

- a) Området BUN1 kan det bygges uthus/bod, som kun skal benyttes til lagring i tilknytning til bryggeanlegget. BUN1 skal benyttes av BFF1-BFF6. Maksimal møne- /gesimshøyde er 4 m.
- b) Området BUN2 er eksisterende båt bu for BFF7. Maksimal møne- /gesimshøyde er 4,5 m.

## 3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.2.1 Kjøreveg (SKV1-SKV3)

- a) SKV1 er regulert til privat kjøreveg, og er felles avkjørsel fra fylkesveg 411 til Ytre Strandhagen og Knarrestø.
- b) SKV2 er regulert til privat kjøreveg, og er hovedvei inn i feltet.
- c) SKV3 er regulert til privat kjøreveg, og er eksisterende vei inn til eksisterende hytte på felt BFF7 og til hytter utenfor planområdet.

### 3.2.2 Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

- a) SVG er regulert til annen veggrunn, sideareal til veg.

### 3.2.3 Parkeringsplass (SPP1)

- a) SPP1 er regulert til privat parkering for tomt7-11 og BFF7, samt eiendommer utenfor planområdet som blir gitt bruksrett til SKV2.

## 3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

### 3.3.1 Friluftsområde (LF1-LF3)

- a) LF1-LF3 er regulert til område for friluftsmål.
- b) Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor området som er til hinder for allmenn ferdsel.
- c) Landskapspleie som opprettholder tidligere og eksisterende kulturlandskap kan gjennomføres. Gamle steingjerder innenfor området skal bevares.
- d) Mellom planlagt bebyggelse og sjøen skal alle furuer med diameter 20 cm eller mer i brysthøyde stå/bevares. Der det står 3 eller flere slike trær i nærheten av hverandre kan det hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter. Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treets høyde.

## 3.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

### 3.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1-VFV3)

- a) Området er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- b) Det tillates ikke nye innretninger eller tiltak i området.

## 4. Hensynsoner

---

### 4.1 Hensynsoner - kulturminner

- a) H570\_1 er regulert til bevaringssone, kulturmiljø og omfatter bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H730\_1. Innenfor H570\_1 er det ikke lov å foreta naturinngrep, eller oppføre bygninger eller anlegg som kan skjemme aktivitetsområdene fra steinalderen. Det er tillatt med rydding av vegetasjon.
- b) H730\_1 er regulert til båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner. I området finnes automatisk fredet kulturminne med id 247128. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller fremkalle fare for at det kan skje.

## 5. Bestemmelsesområde

---

### 5.1 Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer (BO#1 og BO#2)

- a) BO#1 og BO#2 er regulert som bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer.
- b) Område BO#1 kan benyttes til midlertidig parkering. Området skal tilbakeføres til samme stand som før utbygging, senest 1 måned etter at det er gitt ferdigattest til SKV2. Jfr. rekkefølgebestemmelser punkt 6.1 b.
- c) I område BO#2 er det tillatt å tilrettelegge adkomst til BBS1. Det er ikke tillatt å sprengre for fremføring av sti i BO#2. Ned til BBS1 skal det oppføres trapp der det er nødvendig. Denne skal utføres i tre med understøtting fra eksisterende terreng eller som steintrapp.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før det gis tillatelse til byggetiltak på tomt 1-11, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vann, avløp og elforsyning. Nye fritidsboliger skal være tilkoblet felles VA-anlegg før det gis brukstillatelse.
- b) *Før IG til den femte (5.) nye hytta gis, skal det foreligge godkjente tekniske planer for vei SKV1 og SKV2, og SKV1, SKV2 og SPP1 skal være opparbeidet. Samtidig skal bruken av parkeringsplass innenfor bestemmelsesområde BO#1 opphøre, og senest innen 1 måned etter at ferdigattest til kjørevei SKV2 og SPP1 er gitt, skal BO#1 tilbakeføres til friluftformål, jf. § 5.1 b.*